

# ACTUALITÉS HABITATION Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mars 2014

## Faits saillants

- La tendance des mises en chantier d'habitations<sup>1</sup> est demeurée stable en février par rapport à janvier, puisqu'elle s'est établie respectivement à 192 198 et à 191 516 unités. C'est le septième mois d'affilée que la tendance des mises en chantier d'habitations reste sensiblement la même.
- Le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé<sup>2</sup> se situait à 191 856 en février; en hausse par rapport à celui de 180 496 enregistré en janvier.
- La hausse de février est attribuable à une augmentation de 13,1 % dans le segment des logements collectifs en milieu urbain, les mises en chantier de maisons individuelles ayant baissé de 2,5 %.

Figure 1



Source : SCHL. Données désaisonnalisées annualisées (DDA).

<sup>1</sup>Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. Étant donné la grande variabilité des chiffres estimatifs mensuels, la SCHL tient compte de la tendance, en plus du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, pour obtenir un portrait plus complet de l'état du marché de l'habitation. Dans certaines situations, il pourrait être trompeur de n'analyser que les DDA, car les mises en chantier d'habitations sont alimentées surtout par le segment des logements collectifs, où l'activité peut varier beaucoup.

<sup>2</sup>Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (à l'exception des données réelles et des chiffres exprimant la tendance) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières normales et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an. En supprimant l'effet des hauts et des bas saisonniers, la désaisonnalisation permet de suivre l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est ainsi plus facile de comparer le rythme d'activité d'un mois donné aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

## Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Marché du neuf
  - 2 Mises en chantier
  - 2 Logements neufs non écoulés
  - 3 Permis de bâtir
  - 3 Indice des prix des logements neufs
- 3 Marché de la revente
  - 3 Ventes et nouvelles inscriptions MLS®
  - 3 Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS®
- 4 Prix MLS®
- 4 Indice National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale
- 5 Conjoncture économique
- 6 Article spécial : Comparaison des rapports fondés sur les prix des logements
- 12 Les données du mois

## ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC  
AU CŒUR DE L'HABITATION

## Marché du neuf

La tendance des mises en chantier d'habitations au Canada se chiffrait à 192 198 en février, comparativement à 191 516 en janvier. Cette tendance est restée stable pour un septième mois d'affilée en février. Depuis août 2013, elle demeure essentiellement dans une fourchette comprise entre 185 000 et 195 000 et elle enregistre généralement des variations d'au plus 2 % d'un mois à l'autre. Ces données cadrent avec les prévisions de la SCHL, selon lesquelles le marché de l'habitation sera stable en 2014.

### ***Les mises en chantier de logements collectifs ont augmenté tandis que celles de maisons individuelles ont diminué***

Dans les centres urbains du Canada<sup>3</sup>, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a monté de 7,3 % de janvier à février, passant de 163 374 à 175 344. Les progressions d'un mois à l'autre enregistrées au Québec et au Canada atlantique expliquent la hausse globale de février.

L'augmentation au Québec est attribuable au début de la construction d'importants ensembles de logements en copropriété. La mise en chantier de grands immeubles résidentiels peut en effet engendrer

des variations mensuelles importantes. Cependant, les mises en chantier de logements multiples devraient demeurer près de leurs niveaux de 2013 au Québec. Au Canada atlantique, l'augmentation des mises en chantier de logements collectifs était concentrée essentiellement dans le segment des logements construits expressément pour être offerts en location. Les piètres conditions météorologiques de janvier se sont traduites par un report de la construction au mois suivant. Cependant, le cumul des mises en chantier depuis le début de l'année continue de cadrer avec les prévisions de la SCHL.

Le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 2,5 % dans le segment des maisons individuelles et augmenté de 13,1 % dans celui des logements collectifs, pour se situer respectivement à 59 083 et à 116 261.

En milieu rural, le nombre désaisonnalisé annualisé estimatif de mises en chantier d'habitations a reculé de 3,6 % : il est passé de 17 122 en janvier à 16 512 le mois suivant.

### ***Le stock de logements neufs non écoulés a baissé en février***

Le nombre d'unités neuves non écoulées<sup>4</sup> s'établissait à 17 500 en

février 2014, ce qui représente une baisse de 3,2 % par rapport à février 2013 (18 070). C'est le deuxième mois d'affilée qu'une diminution du stock est enregistrée par rapport à l'année précédente. Celle-ci fait suite à 39 hausses consécutives à ce chapitre.

Le niveau de février dépasse la moyenne mensuelle antérieure (13 500 unités), mesurée depuis 1992. Cependant, le stock de logements neufs s'est allégé au cours des derniers mois, après le récent sommet de 18 208 unités atteint en mars 2013.

En données réelles, le stock s'est accru de 2,5 % d'une année à l'autre en février dans le segment composé des maisons individuelles et des jumelés, pour atteindre 7 379 unités en février. Par contre, celui d'appartements et de logements en rangée nouvellement achevés et inoccupés a baissé de 6,9 % en février par rapport au même mois l'an passé et s'est établi à 10 121. Il s'agit d'une troisième baisse mensuelle d'affilée par rapport à l'année précédente, et elle cadre avec les attentes voulant que les constructeurs continueront d'adapter graduellement leur rythme d'activité afin de mieux gérer leurs stocks.

Les données trimestrielles sur le nombre d'unités neuves non écoulées par tranche de population (un moyen simple d'évaluer un éventuel risque de construction excessive) seront

<sup>3</sup> Centre urbain : agglomération d'au moins 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations. Les centres urbains de 50 000 habitants et plus sont enquêtés sur une base mensuelle.

<sup>4</sup> Il est question ici du stock de logements dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente d'achat a été conclue. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, une unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour son achat ou sa location. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre sur le marché des logements de propriétaires-occupants et sur le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes de la SCHL (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements pour le marché des logements de propriétaires-occupants). En outre, l'appellation « achevés et inoccupés » est devenue « achevés et non écoulés », puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

diffusées dans la prochaine édition d'Actualités habitation.

### **Augmentation des intentions de bâtir<sup>5</sup>**

La valeur désaisonnalisée des permis de construire délivrés dans le secteur résidentiel, tous types de logements confondus, a augmenté de 26,3 % entre décembre 2013 et janvier 2014, après deux baisses mensuelles consécutives.

Entre décembre 2013 et janvier 2014, cette valeur a affiché une hausse de 42,8 % dans le segment des logements collectifs et de 15,0 % dans celui des maisons individuelles<sup>6</sup>.

Par rapport au même mois en 2013, la valeur totale des permis de construire enregistrée en janvier dans le secteur résidentiel a affiché une progression de 22,2 %. Cette augmentation est attribuable en grande partie à la hausse de 38,1 % observée dans la catégorie des collectifs, la valeur des permis de construire des maisons individuelles ayant augmenté de 11,5 % durant la période.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de permis approuvés par les municipalités canadiennes pour la construction d'habitations s'est élevé à 220 392 en janvier, en hausse de 17,4 % par rapport à son niveau du mois précédent. Ce gain découle d'une augmentation de 20,9 % des permis délivrés pour la construction de logements collectifs, dont le nombre

s'est élevé à 138 900. Les permis de construire des maisons individuelles se sont pour leur part chiffrés à 81 400 en janvier, une progression de 11,8 %.

### **L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a affiché sa plus importante hausse d'une année à l'autre depuis mai 2012**

L'IPLN a affiché une hausse de 0,3 % de décembre 2013 à janvier 2014; c'est la hausse mensuelle la plus importante depuis mai 2012. Elle fait suite à une hausse de 0,1 % entre novembre et décembre 2013 et est attribuable surtout à une forte croissance dans la région des Prairies.

Par rapport au même mois l'année précédente, l'IPLN affichait un accroissement de 1,5 % en janvier 2014 et de 1,3 % en décembre 2013. L'accroissement d'une année à l'autre est lui aussi dû principalement à la progression enregistrée dans la région des Prairies.

### **Marché de la revente**

Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service<sup>7</sup> (MLS®) se sont stabilisées en février après avoir baissé en janvier, mais les prix continuent de monter. Dans l'ensemble, la conjoncture est restée près de la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur.

### **Les ventes MLS® sont demeurées relativement stables, tandis que les nouvelles inscriptions ont augmenté légèrement en février**

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® est demeuré relativement stable en février. Cette situation fait suite à cinq reculs mensuels consécutifs des ventes MLS®. En février, on a enregistré un niveau annualisé des ventes atteignant 438 876, contre 437 484 en janvier. Le nombre annualisé s'est graduellement éloigné de la moyenne de dix ans, qui est de 464 400.

Durant la même période, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a augmenté de 0,6 %, passant de 837 252 en janvier à 842 376 en février. Le nombre annualisé de nouvelles inscriptions est demeuré au-dessus de sa moyenne de 10 ans, qui est de 816 700 unités.

### **La conjoncture est restée près de la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur**

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions<sup>8</sup> (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent d'évaluer la demande. En

<sup>5</sup> Statistique Canada mène une enquête sur les permis de bâtir auprès de 2 400 municipalités. Le nombre de permis délivrés permet d'évaluer les intentions de construction et peut fournir une indication des mises en chantier à venir dans le secteur de la construction résidentielle.

<sup>6</sup> Selon Statistique Canada, la catégorie « logement unifamilial » englobe les maisons individuelles, les maisons mobiles et les chalets.

<sup>7</sup> Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

<sup>8</sup> Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

février, la légère hausse des nouvelles inscriptions, conjuguée à la stabilité des ventes MLS®, a fait descendre le RVNI. Celui-ci est en effet passé de 52,3 % en janvier à 52,1 % le mois suivant (voir la figure 2).

Il s'agit du troisième mois d'affilée qu'une baisse du RVNI est enregistrée, mais ce rapport reste assez près du seuil de 55,0 %, qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur. Le RVNI correspond à un marché équilibré ou très près de l'équilibre depuis le milieu de 2010 environ.

### Les prix augmentent sur le marché de la revente

En février, le prix MLS® moyen désaisonnalisé au Canada a augmenté de 0,5 % en regard de son niveau de janvier : il est passé de 400 604 à 402 516 \$ et a ainsi enregistré un quatrième gain de suite, après avoir diminué de septembre à octobre.

Quant au prix MLS® moyen réel, il a affiché une hausse de 10,1 %, puisqu'il est passé de 369 066 \$ en janvier 2013 à 406 372 \$ à pareil mois cette année. Cependant, les hausses d'une année à l'autre du prix MLS® moyen auxquelles on a assisté ces derniers mois sont attribuables en grande partie à l'augmentation des ventes dans certains des marchés canadiens les plus coûteux, une situation qui a contribué à gonfler le prix MLS® moyen au Canada.

L'Indice des prix des propriétés MLS®, dont le calcul statistique tient compte de l'évolution de la composition

Figure 2



Les données sont désaisonnalisées et annualisées et couvrent les principaux marchés du Canada. Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®. Données en date de février 2014.

des ventes (variation du type et de la qualité des logements vendus), a progressé de 5,1 % entre février 2013 et février 2014. La hausse d'une année à l'autre s'explique par des accroissements respectifs de 5,8 et de 5,4 % dans les catégories des maisons individuelles de deux et d'un étage. Ce gain fait suite à une croissance de 4,8 % d'une année à l'autre enregistrée le mois précédent.

De janvier à février 2014, l'Indice des prix des propriétés MLS® a progressé de 0,9 %, après avoir accusé un recul le mois précédent.

### L'Indice Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup> s'est accru

L'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC10</sup>, qui s'appuie également sur des

techniques statistiques pour lisser les changements observés dans les types et la qualité des habitations vendues, a affiché une augmentation annuelle de 5,0 % en février. Cette augmentation, la plus forte d'une année à l'autre qui ait été enregistrée depuis juin 2012, est attribuable principalement à des gains supérieurs à la moyenne nationale dans certains marchés de l'Ouest du pays. La croissance de février a été précédée d'une autre de 4,5 % en glissement annuel au mois de janvier.

De janvier à février 2014, l'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup> s'est accru de 0,3 %, après avoir progressé de 0,4 % de décembre 2013 à janvier 2014.

\* L'Indice des prix des propriétés MLS® mesure le prix des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements vendus dans le Grand Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Regina, dans le Grand Toronto et dans le Grand Montréal. Selon la définition de l'ACI, la catégorie « maison individuelle » englobe les maisons individuelles à un étage, les maisons individuelles à deux étages et les maisons jumelées.

<sup>10</sup> L'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup> est fondé sur les ventes de maisons individuelles, de maisons en rangée et de copropriétés à Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax. Selon la définition de Teranet-Banque Nationale, la catégorie « maison individuelle » englobe les maisons individuelles et les maisons jumelées.

## Conjoncture économique

Selon Statistique Canada, l'emploi a progressé de 0,5 %, ou de 94 700 postes, en février 2014 par rapport au même mois en 2013. Durant cette période, l'emploi à plein temps a augmenté de 0,5 % (un gain de 69 600 postes) et l'emploi à temps partiel, de 0,8 % (+25 100 postes)<sup>11</sup>.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada a monté de 1,1 % d'une année à l'autre en février, après s'être accru de 1,5 % en janvier. L'indice de référence, qui exclut les huit composantes les plus volatiles de l'IPC et ne tient pas compte de l'effet des modifications des impôts indirects, a progressé de 1,2 % en février par rapport à son niveau correspondant de 2013, après avoir augmenté de 1,4 % en janvier. Cette dernière mesure est un indicateur précurseur du taux de l'inflation globale.

Le 5 mars, la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait à 1,0 % son taux cible du financement à un jour, lequel est demeuré inchangé depuis le 8 septembre 2010<sup>12</sup>.

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt est prévue pour le 16 avril 2014. Le prochain *Rapport sur la politique monétaire* sera diffusé au même moment.

En février, le taux moyen affiché par les banques à charte pour les prêts hypothécaires de cinq ans s'est établi à 5,24 % pour un deuxième mois

d'affilée. Le taux affiché en février se situe dans la fourchette de 5,14 à 5,34 % observée depuis mai 2012.

<sup>11</sup> Les chiffres ayant été arrondis, la somme de l'emploi à plein temps et de l'emploi à temps partiel pourrait ne pas correspondre aux totaux indiqués.

<sup>12</sup> Le texte intégral du communiqué du 22 janvier 2014 de la Banque du Canada sur le taux cible du financement à un jour est disponible au <http://www.banqueducanada.ca/2014/03/fad-communique-2014-03-05/>.

## Comparaison des rapports fondés sur les prix des logements

Le présent article est le troisième d'une série portant sur les différentes mesures disponibles pour analyser les prix des habitations.

Les deux premiers articles, diffusés dans les éditions de septembre et de décembre 2013 du rapport *Actualités habitation, Canada*<sup>13</sup>, analysent les différences entre les mesures des prix des logements<sup>14</sup> et montrent comment ces différences peuvent mener à des conclusions divergentes sur la croissance des prix. Un élément important qui ressort de ces deux articles est que, lorsqu'on évalue la situation des prix sur le marché de l'habitation, il est préférable de tenir compte des différents résultats d'analyse obtenus au moyen de plusieurs mesures, plutôt que de se fier à une seule mesure des prix.

Le présent article décrit quelques indicateurs – c'est-à-dire les rapports

prix des logements-loyers, prix des logements-revenu, paiements hypothécaires-revenu et prix des logements-capacité moyenne d'emprunt hypothécaire – et il souligne leurs avantages respectifs pour ce qui est de détecter des conditions problématiques liées aux prix des logements.

Le plus souvent, pour déceler d'éventuelles conditions problématiques liées aux prix des logements, on compare le niveau actuel des prix à un prix de référence. Le prix de référence utilisé dans la présente analyse est la valeur moyenne à long terme des rapports fondés sur les prix des logements.

Les différences entre les indicateurs reflètent en bonne partie des différences entre les prix de référence utilisés. Plus particulièrement, les indicateurs qui incluent des éléments du contexte

financier – le plus important étant l'effet des taux hypothécaires sur l'accessibilité financière des logements de propriétaires-occupants – tendent à aboutir à des évaluations différentes de l'émergence d'éventuelles conditions problématiques liées aux prix des logements que les indicateurs faisant abstraction du contexte financier. Ce constat s'applique à toutes les mesures des prix des logements qui sont les plus couramment utilisées au Canada.

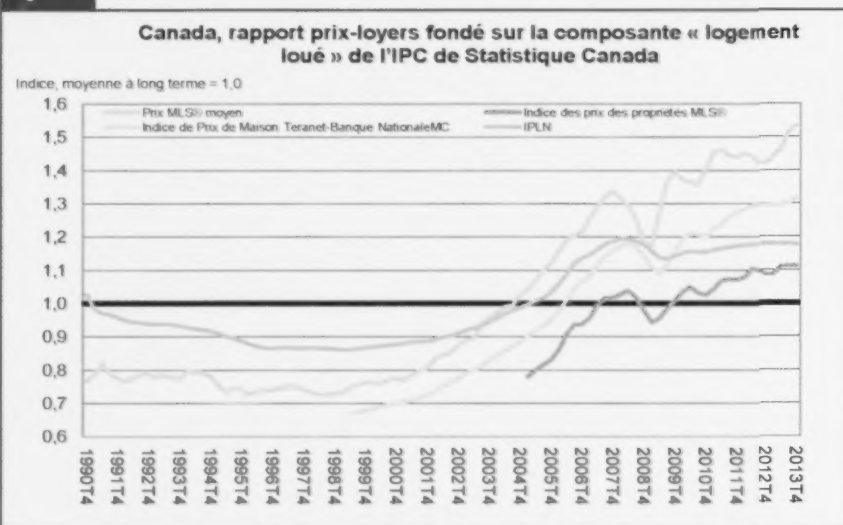
Voilà pourquoi il est important d'analyser de multiples indicateurs d'éventuelles conditions problématiques liées aux prix des logements et de bien connaître ce qui les différencie.

### Rapport prix des logements-loyers

La figure 3 montre le rapport entre les prix des logements et les loyers. L'utilisation de ce rapport est fondée sur l'hypothèse que les ménages à la recherche d'un logement sur le marché ont le choix d'en louer ou d'acheter un. Par conséquent, le coût relatif de la location et de la possession des habitations devrait logiquement avoir une incidence sur leur décision.

Si les prix des logements devaient s'écarter des niveaux qui en principe correspondent aux facteurs économiques sous-jacents, on pourrait s'attendre à ce que le rapport prix-loyers s'écarte lui aussi de sa moyenne à long terme. Il faut également présumer que la valeur

Figure 3



Nota : Une valeur supérieure à 1,0 indique que le rapport est plus élevé que sa moyenne à long terme. Par exemple, une valeur de 1,10 signifie que le rapport est supérieur de 10 % à sa moyenne à long terme.

Dernier point de données : quatrième trimestre de 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (MLS®), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>, SCHL (calculs).

<sup>13</sup> Les éditions antérieures du rapport *Actualités habitation, Canada* sont disponibles au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

<sup>14</sup> Voici les mesures des prix qui ont été utilisées dans cette analyse : prix MLS® moyen (Multiple Listing Service®), Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®), Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>, Étude sur le prix des maisons de Royal LePage et Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada.

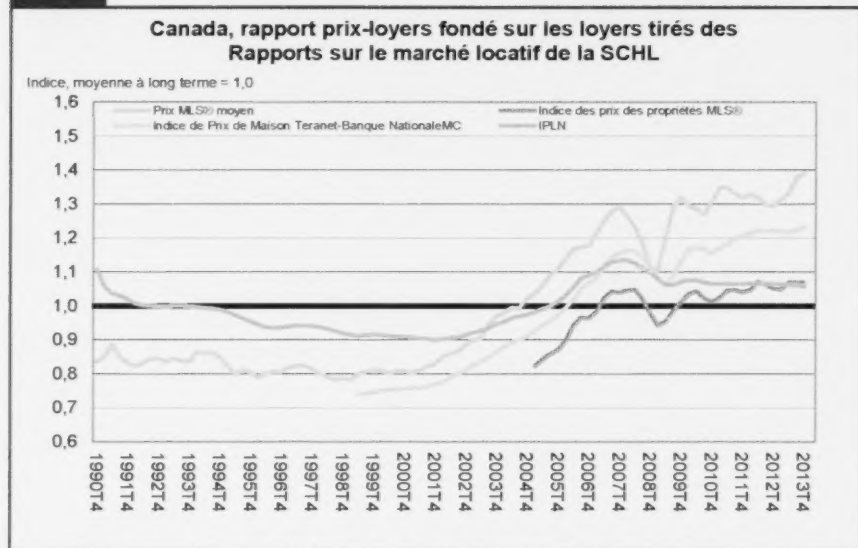
moyenne à long terme du rapport prix-loyers reflète l'équilibre offre/demande entre le marché locatif et le marché des logements pour propriétaires-occupants. Étant donné cette hypothèse, un rapport supérieur à sa valeur à long terme pourrait être interprété par certains observateurs comme étant un signe de l'émergence de conditions potentiellement problématiques en ce qui a trait aux prix des logements.

La figure 3 montre que le rapport prix-loyers varie selon la mesure des prix utilisée. Au quatrième trimestre de 2013, en fonction de la mesure des prix employée, l'estimation du rapport prix-loyers pouvait dépasser sa moyenne à long terme dans une proportion allant de 11 % (selon l'Indice des prix des propriétés MLS®) à 53 % (selon le prix MLS® moyen). Elle la dépassait de 18 % et de 32 %, respectivement, selon l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada et l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>.

Comme on l'a souligné dans les articles de fond précédents sur les mesures des prix des logements, le prix MLS® moyen est influencé par la qualité, le type et l'emplacement des habitations vendues, alors que les autres mesures des prix prennent en compte l'effet de ces facteurs sur les prix. La figure 3 montre que le fait de ne pas en tenir compte donne lieu à une estimation plus élevée de l'écart entre la valeur actuelle du rapport prix-loyers et sa moyenne à long terme.

La figure 4 illustre une autre difficulté qui survient lorsqu'on utilise le rapport prix-loyers pour évaluer les conditions du marché de l'habitation : la variabilité de ce rapport en fonction

Figure 4



Nota : Une valeur supérieure à 1,0 indique que le rapport est plus élevé que sa moyenne à long terme. Par exemple, une valeur de 1,10 signifie que le rapport est supérieur de 10 % à sa moyenne à long terme.

Dernier point de données : quatrième trimestre de 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (MLS®), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>, SCHL (calculs).

de la mesure des loyers utilisée. Dans la figure 3, la mesure des loyers est fondée sur la composante « logement loué » de l'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada, tandis que dans la figure 4, elle repose sur les données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL. Dans cette dernière mesure, le rythme de la croissance des loyers qui est estimé est généralement plus rapide que dans la mesure de Statistique Canada. Résultat : les différentes estimations de l'écart entre le rapport prix-loyers le plus récent et sa moyenne antérieure sont plus rapprochées dans la figure 4 que dans la figure 3. Autrement dit, le rapport prix-loyers au quatrième trimestre de 2013 est plus près de sa moyenne à long terme, pour toutes les mesures des prix. Cependant, le prix MLS® moyen continue de générer un écart plus élevé entre les données récentes et la moyenne à long terme

que les autres mesures des prix, qui tiennent compte de la qualité, du type et de l'emplacement des logements vendus.

Si l'on utilise le prix MLS® moyen comme mesure des prix, le rapport prix-loyers dépasse sa moyenne à long terme de 39 % selon la mesure des loyers fondée sur l'ELL de la SCHL (figure 4) et de 53 % selon la mesure des loyers utilisée dans la figure 3. En revanche, si l'on utilise l'Indice des prix des propriétés MLS® comme mesure des prix, l'écart n'est plus que de 7 % (figure 4) et de 11 % (figure 3). L'écart diminue aussi si l'on utilise l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup> (il tombe respectivement à 23 % et à 32 %) et l'IPLN (il se chiffre respectivement à 6 % et à 18 %). Le rapport prix-loyers a comme inconvénient majeur de rendre difficilement

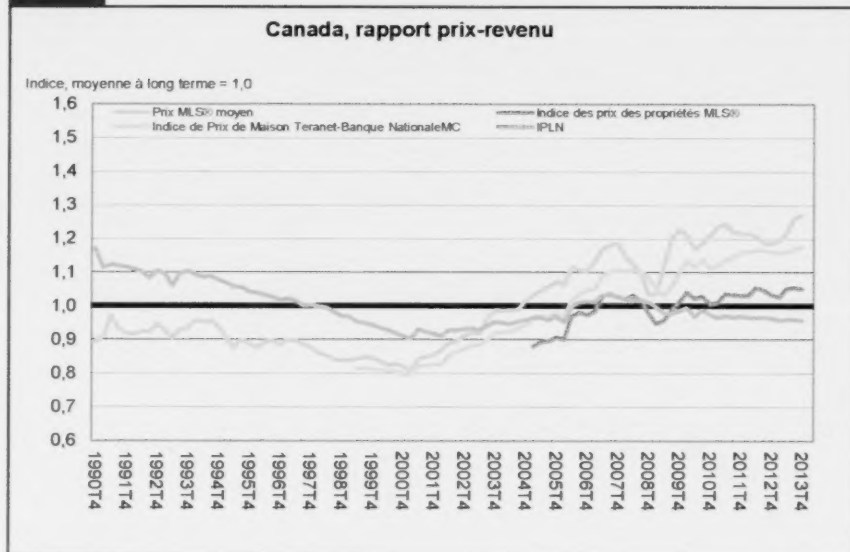
compte de l'effet des diverses forces du marché sur les loyers et les prix<sup>15</sup>. Ainsi, toute variation du rapport entre les prix des logements et les loyers peut ne pas être le simple reflet de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif et le marché des logements en propriété absolue. De façon plus générale, les prix des logements ne peuvent pas être comparés directement aux loyers. Habituellement, les prix sont amortis sur une longue période et sont répartis en paiements réguliers qui incluent le remboursement du capital et des intérêts. En outre, pour comparer les prix aux loyers, il peut être nécessaire d'inclure des coûts comme les charges de copropriété et le coût des services publics.

## Rapport prix des logements-revenu

Une autre mesure souvent utilisée pour déterminer la présence éventuelle de conditions problématiques liées aux prix des logements est le rapport entre le prix des logements et le revenu. Ce rapport est fondé sur l'hypothèse que les prix des logements sont limités par l'accessibilité financière. Plus particulièrement, si les prix des logements s'écartent des niveaux dictés par les facteurs économiques sous-jacents, comme la croissance du revenu, le rapport prix-revenu devrait lui aussi s'éloigner de sa moyenne à long terme. Certains analystes pourraient y voir un signe de l'émergence de conditions potentiellement problématiques en ce qui a trait aux prix des logements.

La figure 5 illustre le rapport prix des logements-revenu, qui utilise le revenu personnel disponible par habitant comme mesure du revenu et le met en relation avec différentes mesures des prix des logements.

Figure 5



Nota : Une valeur supérieure à 1,0 indique que le rapport est plus élevé que sa moyenne à long terme. Par exemple, une valeur de 1,10 signifie que le rapport est supérieur de 10 % à sa moyenne à long terme.

Dernier point de données : quatrième trimestre de 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (MLS®), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>, SCHL (calculs)..

À l'instar du rapport prix-loyers, le rapport prix-revenu varie beaucoup selon la mesure des prix utilisée. Dans les deux cas, c'est lorsqu'on utilise le prix MLS® moyen que l'écart est le plus grand entre le rapport au quatrième trimestre de 2013 (données trimestrielles les plus récentes) et sa moyenne antérieure; l'Indice des prix des propriétés MLS® produit un écart beaucoup moins élevé. Ici encore, on constate que les mesures des prix qui font abstraction de la qualité et du type d'habitations vendues sont plus susceptibles d'indiquer un plus grand écart entre les données récentes et la moyenne à long terme que les mesures qui tiennent compte de ces facteurs.

L'écart entre le rapport prix-revenu du quatrième trimestre de 2013 et sa moyenne à long terme varie beaucoup selon la mesure des prix utilisée. L'écart le plus élevé, soit 27 % (au-

dessus de la moyenne), est obtenu avec le prix MLS® moyen; viennent ensuite les écarts obtenus avec l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup> (+18 %) et l'IPP MLS® (+5 %). L'écart le plus faible est observé dans le cas du rapport entre les prix selon l'IPLN et le revenu : ce rapport était, au quatrième trimestre de 2013, inférieur de 4 % à sa moyenne à long terme.

Le rapport prix-revenu présente une faiblesse encore plus importante que sa sensibilité à la mesure des prix utilisée : sa simplicité peut donner lieu à une représentation erronée de l'accessibilité financière réelle des logements.

Plus particulièrement, le rapport prix-revenu ne tient pas compte du temps qu'il faudra à l'acheteur pour payer son logement (autrement dit, de la période d'amortissement) ni du coût du financement hypothécaire

<sup>15</sup> Dans certaines régions, le marché locatif peut être soumis à des règlements qui limitent la majoration des loyers dans certaines situations, dont les détails ne sont pas les mêmes partout au Canada.

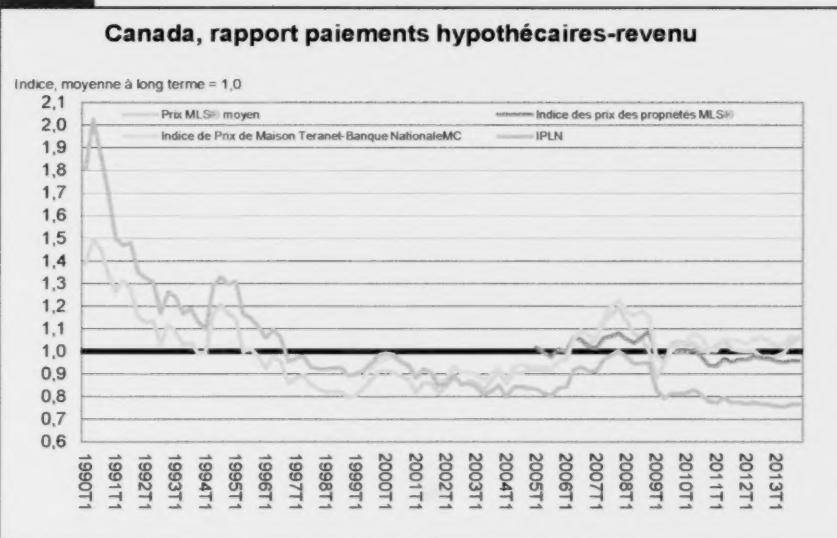
(c'est-à-dire des taux hypothécaires). Ces facteurs influent beaucoup sur le montant des mensualités hypothécaires. Par exemple, une plus longue période d'amortissement peut faire augmenter le coût total du prêt hypothécaire (car l'emprunteur doit payer des intérêts plus longtemps), mais elle peut aussi faire diminuer le montant des remboursements mensuels, ce qui ne transparaîtrait pas dans une simple analyse comparative du prix du logement et du revenu. De la même façon, le niveau des taux hypothécaires détermine directement le montant des remboursements hypothécaires et, donc, la capacité des acheteurs de faire ces paiements.

En conséquence, le rapport prix-revenu ne suffit pas, à lui seul, pour évaluer l'accessibilité financière des logements, car un rapport donné peut générer divers scénarios de remboursements hypothécaires, plus ou moins lourds selon les modalités du prêt. Cela laisse entendre qu'il faut considérer d'autres indicateurs fondés sur le revenu qui tiennent compte du contexte financier si l'on veut pouvoir qualifier les évaluations des conditions relatives aux prix des logements obtenues seulement avec le rapport prix-revenu.

## Autres rapports fondés sur le revenu

La figure 6 montre le rapport paiements hypothécaires-revenu selon différentes mesures des prix. Comme dans la figure 5, la mesure du revenu utilisée est le revenu disponible par habitant. Par contre, le rapport illustré dans la figure 6 tient compte du contexte financier pour estimer le montant typique des remboursements hypothécaires en pourcentage du revenu<sup>16</sup>.

Figure 6

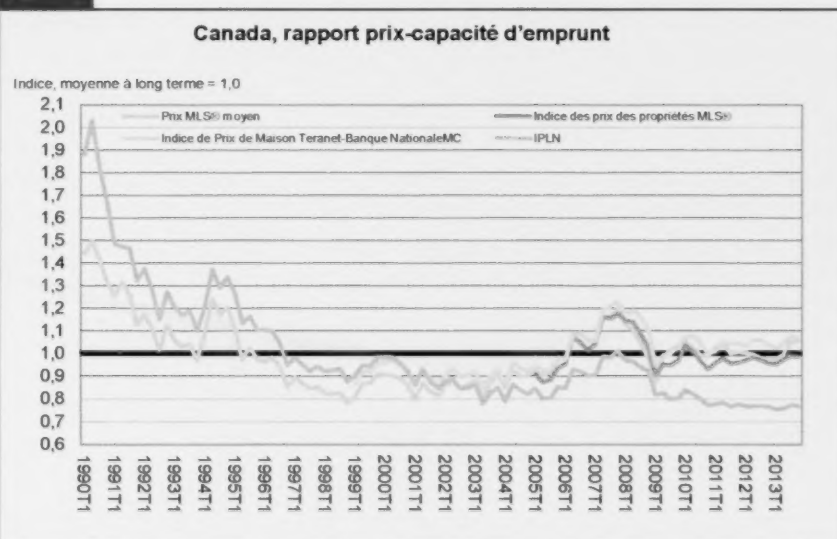


Nota : Une valeur supérieure à 1,0 indique que le rapport est plus élevé que sa moyenne à long terme. Par exemple, une valeur de 1,10 signifie que le rapport est supérieur de 10 % à sa moyenne à long terme.

Dernier point de données : quatrième trimestre de 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (MLS<sup>®</sup>), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>, SCHL (calculs).

Figure 7



Nota : Une valeur supérieure à 1,0 indique que le rapport est plus élevé que sa moyenne à long terme. Par exemple, une valeur de 1,10 signifie que le rapport est supérieur de 10 % à sa moyenne à long terme.

Dernier point de données : quatrième trimestre de 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (MLS<sup>®</sup>), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale<sup>MC</sup>, SCHL (calculs).

<sup>16</sup> Hypothèses utilisées dans la figure 6 : mise de fonds correspondant à 20 % du prix du logement, prêt (pour les 80 % restants) amorti sur une période de 25 ans et assorti du taux d'intérêt hypothécaire à cinq ans offert par les banques à charte.

Dans la figure 6, on voit que l'accessibilité financière des logements, mesurée par le rapport paiements hypothécaires-revenu, s'est généralement stabilisée depuis environ le premier trimestre de 2011 à des niveaux qui sont près de la moyenne à long terme, selon la plupart des mesures des prix des logements. La seule mesure des prix qui donne un résultat nettement différent, c'est l'IPLN de Statistique Canada; depuis cette même période, le rapport paiements hypothécaires-revenu calculé avec cette mesure est descendu encore plus en dessous de sa moyenne à long terme.

Le principal facteur qui maintient le rapport paiements hypothécaires-revenu au même niveau que sa moyenne à long terme, malgré la hausse des prix des logements, c'est la faiblesse des taux hypothécaires par rapport aux années passées. Plus généralement, c'est la tendance baissière à long terme des taux d'intérêt durant la période illustrée dans la figure 6 qui explique en grande

partie la tendance à la baisse suivie par le rapport paiements hypothécaires-revenu depuis le début des années 1990.

La figure 7 présente un indicateur qui rend compte de la plupart des éléments inclus dans le rapport paiements hypothécaires-revenu, mais qui est plus semblable aux autres indicateurs analysés plus haut, car il prend les prix comme premier élément de comparaison. Il s'agit du rapport prix des logements-capacité d'emprunt.

Le rapport prix-capacité d'emprunt repose sur l'hypothèse que la capacité d'emprunt maximale des ménages correspond à 30 % de leur revenu<sup>17</sup>. Le montant réel du prêt hypothécaire est aussi déterminé en fonction des mêmes hypothèses que dans la figure 6 (période d'amortissement et taux hypothécaire à cinq ans). Ainsi, le rapport prix-capacité d'emprunt tient compte de certains facteurs essentiels liés au contexte financier, dont les taux hypothécaires.

Si les prix des habitations s'écartaient des niveaux qui cadrent avec les facteurs économiques fondamentaux, il est probable que le rapport prix-capacité d'emprunt s'éloignerait de sa moyenne à long terme. Cependant, vu que ce rapport tient compte de l'effet des taux hypothécaires sur les charges hypothécaires, il montre que l'accessibilité financière des logements cadre avec les observations passées, car les taux hypothécaires sont relativement faibles. Par contre, des indicateurs comme les rapports prix-loyers et prix-revenu, qui ne tiennent pas compte de l'effet neutralisant des taux hypothécaires relativement bas sur le coût des logements de propriétaires-occupants, auront tendance à montrer que les conditions actuelles divergent beaucoup des niveaux antérieurs. Cette même tendance est constatée avec toutes les mesures des prix des logements qui sont les plus couramment utilisées au Canada.

Le tableau 1 présente un sommaire de la comparaison des rapports selon

**Tableau 1 : Sommaire des rapports selon les différentes mesures des prix**

Mesure des prix des logements	Valeur du rapport au quatrième trimestre de 2013 (moyenne à long terme = 1,0)*				
	Prix-loyers (IPC)**	Prix-loyers (RML)**	Prix-revenu	Paiements hypothécaires-revenu	Prix-capacité d'emprunt
Prix MLS® moyen	1.53	1.39	1.27	1.06	1.06
Indice des prix des propriétés MLS®	1.11	1.07	1.05	0.96	0.99
Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale <sup>MC</sup>	1.32	1.23	1.18	1.07	1.07
IPLN	1.18	1.06	0.96	0.77	0.77

\* Une valeur supérieure à 1,0 indique que le rapport est plus élevé que sa moyenne à long terme. Par exemple, une valeur de 1,10 signifie que le rapport est supérieur de 10 % à sa moyenne à long terme.

\*\* Dans le rapport prix-loyers de la première colonne (IPC), les loyers sont mesurés selon la composante « logement loué » de l'Indice des prix à la consommation de Statistique Canada. Dans le rapport prix-loyers de la deuxième colonne (RML), ils sont mesurés selon les données tirées des Rapports sur le marché locatif de la SCHL.

<sup>17</sup> Habituellement, c'est le revenu brut des ménages qui sert à estimer leur capacité d'emprunt, mais pour être conséquent avec les autres rapports analysés, la mesure du revenu utilisée dans la figure 7 est le revenu personnel disponible par habitant.

qu'ils reposent sur l'une ou l'autre des mesures des prix analysées. Ce qui ressort, c'est que le rapport prix-loyers est celui qui révèle l'écart le plus grand, toutes mesures des prix confondues, entre les conditions des prix des logements au quatrième trimestre de 2013 et leur moyenne à long terme. On constate les écarts les plus petits dans le rapport paiements hypothécaires-revenu, lequel était en fait légèrement inférieur à sa moyenne à long terme pour certaines mesures des prix, au quatrième trimestre de 2013. Le rapport prix-revenu et le rapport prix-capacité d'emprunt étaient, pour la plupart des mesures des prix, supérieurs à leur moyenne à long terme, mais dans l'ensemble ils étaient plus près des résultats obtenus avec le rapport paiements hypothécaires-revenu qu'avec le rapport prix-loyers.

Le tableau 1 montre aussi que, pour la plupart des rapports, le prix MLS® moyen est la mesure des prix qui donne lieu au plus grand écart entre les conditions au quatrième trimestre de 2013 et les moyennes à long terme. En revanche, si l'on utilise l'IPP MLS® comme mesure des prix, les écarts sont beaucoup plus petits pour tous les rapports. Il y a une différence marquée entre les résultats obtenus au moyen de ces deux mesures des prix. Le prix MLS® moyen est la mesure qui donne les rapports les plus élevés au quatrième trimestre de 2013; avec cette mesure, les rapports étaient de 6 % à plus de 50 % supérieurs à leur moyenne à long terme. L'utilisation de l'IPP MLS® fait en sorte que les courbes des rapports sont plus rapprochées entre elles et s'écartent moins de leur moyenne à long terme; avec cette mesure, les rapports étaient, au minimum, d'environ 25 % inférieurs

à la moyenne, et, au maximum, supérieurs de moins de 10 % à la moyenne. Comme on l'a souligné plus haut, ces résultats montrent que les mesures des prix qui ne tiennent pas compte de la qualité, du type et de l'emplacement des logements vendus ont tendance à entraîner les plus grands écarts entre le niveau actuel des différents rapports et leurs moyennes à long terme.

## Conclusion

Il existe plusieurs indicateurs d'éventuelles conditions problématiques relatives aux prix des logements qui permettent d'étudier cette question dans le contexte du marché canadien. La simplicité relative et le caractère intuitif attrayant des rapports prix-loyers et prix-revenu font que ces indicateurs sont fréquemment utilisés dans l'analyse des prix des maisons. Cependant, ces rapports présentent une grande variabilité selon la mesure des prix sur laquelle ils reposent et font abstraction d'importants facteurs liés au contexte financier. Il est essentiel de tenir compte de ces limites lorsqu'on utilise de tels indicateurs pour déceler d'éventuelles conditions problématiques liées aux prix des logements et d'étayer cette analyse au moyen d'autres indicateurs qui prennent explicitement en compte les facteurs financiers.

Outre le contexte financier, d'autres facteurs fondamentaux devraient être pris en considération, par exemple les coûts de construction, la disponibilité des terrains, la conjoncture de l'emploi et divers facteurs démographiques.

Le présent article examinait la question des prix des logements d'un point de vue national, pour

en donner une image globale. Les prochains articles analyseront plus en détail certains marchés locaux de l'habitation. ■

## Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2013	T2:13	T3:13	T4:13	M12:13	M01:14	M02:14
<b>Mises en chantier, en milliers de logements</b>							
<b>Canada, toutes catégories et régions</b>	<b>187,9</b>	<b>187,9</b>	<b>191,6</b>	<b>197,4</b>	<b>187,2</b>	<b>180,5</b>	<b>191,9</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,5	7,7	2,0	3,0	-4,1	-3,6	6,3
<b>Canada, toutes catégories, régions rurales</b>	<b>17,8</b>	<b>17,2</b>	<b>18,3</b>	<b>18,6</b>	<b>19,4</b>	<b>17,1</b>	<b>16,5</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-16,3	2,1	6,5	1,2	6,0	-11,7	-3,6
<b>Canada, toutes catégories, régions urbaines</b>	<b>170,1</b>	<b>170,6</b>	<b>173,3</b>	<b>178,9</b>	<b>167,8</b>	<b>163,4</b>	<b>175,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	8,3	1,5	3,2	-5,2	-2,6	7,3
<b>Canada, log. individuels, régions urbaines</b>	<b>63,1</b>	<b>62,7</b>	<b>62,8</b>	<b>64,0</b>	<b>58,9</b>	<b>60,6</b>	<b>59,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,0	-0,9	0,2	1,8	-7,4	2,9	-2,5
<b>Canada, log. collectifs, régions urbaines</b>	<b>107,0</b>	<b>107,9</b>	<b>110,4</b>	<b>114,9</b>	<b>108,9</b>	<b>102,8</b>	<b>116,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-15,4	14,5	2,3	4,0	-4,0	-5,6	13,1
<b>Terre-Neuve, toutes catégories et régions</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>4,8</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-26,3	13,8	-15,4	23,6	-27,7	3,5	84,3
<b>Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-32,4	-18,9	-36,9	-6,0	100,0	-21,8	-48,2
<b>Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions</b>	<b>3,9</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,3	-25,0	15,9	-12,5	18,3	-14,1	-23,5
<b>Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>1,9</b>	<b>3,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,8	-14,9	-0,1	14,0	0,8	-37,9	68,6
<b>Québec, toutes catégories et régions</b>	<b>37,8</b>	<b>38,9</b>	<b>36,6</b>	<b>38,9</b>	<b>39,7</b>	<b>33,1</b>	<b>51,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-20,3	9,8	-6,0	6,2	4,7	-16,8	55,4
<b>Ontario, toutes catégories et régions</b>	<b>61,1</b>	<b>58,4</b>	<b>65,0</b>	<b>63,4</b>	<b>56,7</b>	<b>60,0</b>	<b>60,2</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-20,4	2,8	11,4	-2,6	-5,7	5,9	0,2
<b>Manitoba, toutes catégories et régions</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>8,4</b>	<b>7,4</b>	<b>6,2</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	3,1	9,0	13,7	-11,6	-28,7	-23,0	-0,4
<b>Saskatchewan, toutes catégories et régions</b>	<b>8,3</b>	<b>7,6</b>	<b>10,8</b>	<b>8,2</b>	<b>6,8</b>	<b>8,3</b>	<b>5,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-16,8	12,2	42,9	-24,0	1,1	22,6	-36,4
<b>Alberta, toutes catégories et régions</b>	<b>36,0</b>	<b>39,2</b>	<b>32,2</b>	<b>39,5</b>	<b>36,2</b>	<b>39,4</b>	<b>35,7</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	7,8	16,6	-17,9	22,8	-17,4	8,7	-9,3
<b>Colombie-Britannique, toutes catégories et régions</b>	<b>27,1</b>	<b>26,4</b>	<b>28,7</b>	<b>29,7</b>	<b>32,3</b>	<b>27,3</b>	<b>24,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,5	12,0	8,8	3,5	13,2	-15,5	-11,1

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées.

Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

## Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)\*

	2013	T2:13	T3:13	T4:13	M12:13	M01:14	M02:14
<b>Mises en chantier, en milliers de logements</b>							
Canada, toutes catégories, régions urbaines	170,1	170,6	173,3	178,9	167,8	163,4	175,3
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2,0	2,0	1,8	2,4	1,9	1,6	4,0
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0,5	0,5	0,3	0,4	0,7	0,3	0,2
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3,3	3,0	3,6	2,4	1,4	1,7	1,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	2,1	2,1	1,7	2,6	2,4	1,3	2,2
Québec, toutes catégories, régions urbaines	31,8	32,3	30,6	33,4	34,2	27,4	46,1
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	58,6	56,4	62,1	60,6	53,6	57,8	58,1
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	5,9	5,9	6,8	5,8	4,6	3,3	3,4
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	7,3	6,5	9,9	7,0	5,6	7,3	4,0
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	33,0	36,8	29,2	36,0	32,6	36,9	32,9
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	25,7	25,2	27,3	28,3	30,9	25,8	22,7

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

## Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2013	T2:13	T3:13	T4:13	M12:13	M01:14	M02:14
<b>Logements neufs</b>							
Individuels et jumelés achevés mais non écoulés, en milliers	7,1	7,0	7,0	7,1	7,1	7,1	7,4
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,4	24,7	15,6	6,4	6,4	1,4	2,5
En rangée et appart. achevés mais non écoulés, en milliers	10,6	10,4	10,0	10,6	10,6	10,2	10,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-1,6	9,9	3,2	-1,6	-1,6	-8,8	-6,9
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	109,9	109,7	109,7	110,3	110,4	110,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1,8	1,8	1,7	1,4	1,3	1,5	n.d.

## Logements existants

Ventes MLS® (en milliers de logements)*	457,8	454,8	478,6	462,7	454,8	437,5	438,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	0,8	-3,2	9,6	8,3	7,5	-0,1	1,9
Prix MLS® moyens (en milliers de \$)**	382,6	374,6	389,3	395,4	398,9	400,6	402,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,3	3,1	8,5	9,7	10,7	9,5	10,0

## Marché hypothécaire

Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3,08	3,05	3,14	3,14	3,14	3,14	3,14
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,24	5,14	5,27	5,34	5,34	5,24	5,24

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immobilier.

n.d. : données non disponibles.

\* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées annualisées (DDA).

\*\* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez nous sur [Twitter](#), [YouTube](#) et [Flickr](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

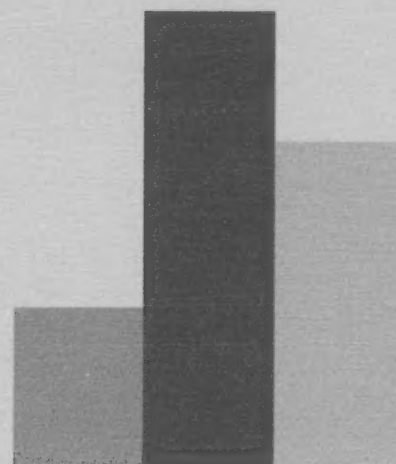
Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter  
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les  
tendances futures du marché  
de l'habitation aux échelles  
locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**  
renseignements sur les  
différents aspects du marché de  
l'habitation – mises en chantier,  
loyers, taux d'inoccupation, et  
beaucoup plus!

## L'Observateur du logement au Canada 2013 – 11<sup>e</sup> édition Survol de l'état du logement au Canada

- Portait complet des tendances et des enjeux actuels concernant le logement au pays
- Informations et analyses complètes, fiables et à jour
- Tableaux interactifs de données locales pour plus de 160 municipalités au Canada

Téléchargez des données sur le logement et votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

Allez à la source : [www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)

